

## SUPERINTENDENCIA REG.DEP.POLICIA FEDERAL - RO

**Estudo Técnico Preliminar 19/2025****1. Informações Básicas**

Número do processo: 08475.005550/2025-15

**2. Descrição da necessidade**

2.1. As unidades da Polícia Federal em Rondônia necessitam de contratação de empresa especializada em engenharia, para realizar a prestação dos serviços terceirizados, com fornecimento de materiais, ferramentas, EPI, serviços por demanda, equipamentos e mão de obra, compreendendo os trabalhos de manutenção preventiva e corretiva dos sistemas de eletricidade, hidrossanitário, marcenaria, extintores, prevenção e alarme contra incêndio, grupo motor-gerador, nobreaks, subestação de energia, CFTV, controle de acesso e pequenos serviços e reparos civis e arquitetônicos relacionados à manutenção predial, para atender às necessidades, no que couber, relacionadas ao funcionamento e à segurança das instalações, dos sistemas e dos equipamentos dos edifícios.

2.2. O aspecto preventivo dos serviços, particularmente, fará com que sejam minimizadas as intervenções de caráter corretivo. A atividade preventiva aumenta o nível de segurança e conforto para os usuários, sejam eles servidores ou cidadãos, além de resguardar o patrimônio público, mantendo-o em perfeito estado de conservação e funcionamento.

2.3. É de suma importância frisar que constitui dever de o Administrador Público zelar pelos bens colocados à disposição para consecução do interesse público. Citando José dos Santos Carvalho Filho:

*"Os bens e interesses públicos não pertencem à Administração nem a seus agentes. Cabe-lhes apenas geri-los, conservá-los e por eles velar em prol da coletividade, esta sim a verdadeira titular dos direitos e interesses públicos. O princípio da indisponibilidade enfatiza tal situação. A Administração não tem a livre disposição dos bens e interesses públicos, porque atua em nome de terceiros.(...) O princípio parte, afinal, da premissa de que todos os cuidados exigidos para os bens e interesses públicos trazem benefícios para a própria coletividade."*

2.4. Além disso, a necessidade de contratação pode ser avaliada sob 3 (três) óticas distintas e correlacionadas: funcional, técnica e normativa.

2.4.1. Aspecto Funcional - Necessidade de adequado funcionamento das instalações e respectivos sistemas nas unidades da Polícia Federal de Rondônia, como um meio para que o órgão atinja os seus fins.

2.4.2. Aspecto Técnico - Necessidade para atender a manutenção e conservação da edificação e dos sistemas que apresentam elevada complexidade, requerendo, para a adequada realização do serviço de manutenção predial, o emprego de conhecimentos técnicos especializados em engenharia e manutenção predial.

2.4.3. Aspecto Normativo - Necessidade da contratação para atender às normas técnicas brasileiras, como as da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, normas regulamentadoras de segurança do trabalho, e demais leis, instruções normativas e decretos técnicos e administrativos pertinentes.

2.5. Considerando que a Polícia Federal não dispõe em seu quadro funcional de pessoal específico para execução rotineira dos serviços descritos e também que tais atividades não constituem objeto da instituição, justifica-se a contratação da prestação dos serviços, visando à execução das atividades de manutenção preventiva e corretiva, de forma ininterrupta e continuada, com disponibilidade de atendimentos emergenciais, prezando pela economicidade dos investimentos, a segurança e o conforto dos usuários, das instalações, dos sistemas e dos equipamentos, consoante o Decreto nº 9.507/2018 e Instrução Normativa n.º 05/2017-MPOG.

2.6. Nessa toada, é indispensável notar que há um arcabouço de normatização alusiva à manutenção de edifícios, e que tais normas deverão ser seguidas e adotadas no âmbito da contratação pretendida pelo presente processo. A seguir, apresentam-se as normas, procedimentos, recomendações, disposições e tudo quanto mais seja pertinente à contratação pretendida.

- NBR 5410/2004 – Instalações Elétricas de Baixa Tensão – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- NBR 5419/2015 - Proteção de Estruturas contra Descargas Atmosféricas;
- NBR 10719/2015 – Apresentação de relatórios técnico-científicos – Associação Brasileira de Normas Técnicas;
- NR 6 - Equipamento de Proteção Individual – EPI;

- NR 18 – Segurança e Saúde no Trabalho na Indústria da Construção - Ministério do Trabalho e Emprego;
- NR 10 – Segurança em Instalações e Serviços em Eletricidade;
- NR 23 – Proteção Contra Incêndios;
- NR 35 – Trabalho em Altura;
- Disposições legais da União e do Governo de Rondônia;
- Regulamentos das concessionárias;
- Prescrições e recomendações dos fabricantes;
- Normas internacionais consagradas, na falta das normas da ABNT;
- Portaria MARE nº 2.296/97 e atualizações – Práticas (SEAP) de Projetos, de Construção e de Manutenção;
- Resolução nº 1025/09 do CONFEA;
- IN/SLTI nº 01, de 19/01/2010;
- Lei nº 8.078, de 1990;
- Decreto nº 7.203, de 2010;
- Instrução Normativa SLTI/MP nº 05, de 25 de maio de 2017;
- Portaria 3.523, do Ministério da Saúde, de 28/08/1998;
- Resolução RE 176, de 24/10/2000 da ANVISA revisada pela Resolução nº 09, de 16/01/2003 e outras legislações pertinentes;
- Resolução CONAMA nº 340 de 25/09/2003;
- Instrução Normativa IBAMA nº 05, de 15/03/2014;
- Instrução Normativa IBAMA nº 21, de 24/12/2014;
- Resolução CONAMA nº 307, de 05/07/2002;
- Resolução CONAMA nº 382, de 26/12/2006;
- Resolução CONAMA nº 01, de 08/03/90;
- Resolução CONAMA nº 267, de 14/11/2000;
- Instrução Normativa nº 3, de 26 de abril de 2018;
- Instrução Normativa SEGES/MP nº 5, de 2017;
- Instrução Normativa RFB nº 971/2009.

2.7. Diante do exposto, justifica-se a necessidade da demanda apresentada, mostrando-se indispensável a contratação de empresa especializada em serviços e manutenção preventiva e corretiva, bem como atendimento de emergência, a fim de sanar eventuais problemas, prevenir perdas e garantir a continuidade de serviços, contribuindo de maneira relevante com as atividades institucionais.

### 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
GTED/SELOG/SR/PF/RO	ÍCARO STÉFANO DA NÓBREGA SOUZA

### 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

- 4.1. Os requisitos da contratação em sentido estrito estarão devidamente enumerados no Edital da licitação, no Termo de Referência e demais anexos.
- 4.2. Como requisitos lato sensu, a contratação deve contemplar o seguinte:
- 4.2.1. Observância das normas pertinentes à modalidade licitatória apropriada para o objeto do contrato, existentes ou que venham a ser editadas, para fornecer materiais e executar serviços;
  - 4.2.2. Estrito cumprimento das formalidades necessárias à instrução processual, tanto da fase interna quando da fase externa da licitação;
  - 4.2.3. Dimensionar corretamente a quantidade de postos de trabalho e o valor estimado da contratação a fim de que a solução possua maior eficiência com o menor dispêndio de recursos possível;
  - 4.2.4. Célere instrução do processo de modo a evitar solução de continuidade na prestação dos serviços.
- 4.3. Requisitos necessários ao atendimento da necessidade:
- 4.3.1. A CONTRATADA deverá realizar as manutenções preditivas e preventivas segundo planejamento definido com base no plano de manutenção definido no Termo de Referência, fornecendo os insumos necessários e a mão de obra relacionada, bem como os EPI's e as ferramentas necessárias na realização dos serviços.
  - 4.3.2. Os serviços devem ser realizados por técnicos comprovadamente qualificados para a sua execução, utilizando-se ferramentas, EPI's e equipamentos compatíveis com o tipo de aplicação, apresentando-se em perfeito estado de conservação e, quando aplicável, devidamente calibrados segundo padrões técnicos recomendados pelo fabricante.

4.3.3. A CONTRATADA deverá executar os serviços de manutenção preventiva, corretiva e preditiva respeitando o horário de expediente da SR /PF/RO, de segunda à sexta-feira, das 08h00 às 18h00, conforme detalhado no Termo de Referência.

4.3.3.1. Fora deste horário, ou dos dias explícitos, deverá ser autorizado pela fiscalização do Contrato, conforme regras a serem detalhadas no Termo de Referência, exceto quando se tratar da prestação de serviço de manutenções corretivas solicitadas pelo CONTRATANTE para o reparo emergencial das instalações e respectivos sistemas e que sejam essenciais e indispensáveis para o funcionamento da unidade ou que apresentem riscos de acidentes.

4.3.4. A CONTRATADA fornecerá a mão de obra e as máquinas, os equipamentos, os materiais, as peças, o transporte e tudo mais que for necessário para a execução e a conclusão dos serviços, sejam eles definitivos ou temporários. Os custos relativos a esses insumos deverão estar embutidos nos respectivos custos unitários dos serviços mensais, exceto os materiais e peças, que terão seus custos orçados conforme regras definidas no Termo de Referência.

4.3.5. Os serviços objeto deste documento serão executados por equipe disponibilizada pela CONTRATADA devendo esta, obrigatoriamente, obedecer aos requisitos de formação profissional exigidos na contratação.

#### 4.4. Natureza do Serviço

4.4.1. Trata-se de serviço comum de engenharia de natureza continuada, com e sem dedicação exclusiva de mão de obra, pois visa ao atendimento das necessidades da SR/PF/RO, de forma contínua e por mais de um exercício financeiro, no que se refere ao apoio técnico aos servidores e dirigentes no cumprimento eficiente das suas atribuições e competências. A realização contínua dos serviços representa um suporte ao funcionamento das atividades finalísticas da SR/PF/RO, cuja interrupção poderia comprometer a qualidade dos serviços prestados à sociedade.

4.4.2. Diante do exposto e sem prejuízo à continuidade das atividades, justifica-se a necessidade da execução contínua dos serviços.

#### 4.5. Necessidade de transição contratual

4.5.1. Devido ao fato de o objeto ser comumente contratado por demais Órgãos Públicos, seus requisitos serem comuns e a demanda ser amplamente conhecida pelo mercado, não se identificou necessidade de transição contratual.

4.6. O enquadramento das categorias profissionais que serão empregadas no serviço de manutenção preventiva, corretiva e emergencial, que atenda ao Plano de Manutenção Predial a ser detalhado no Anexo B do Termo de Referência, dentro da Classificação Brasileira de Ocupações (CBO), com disponibilização de mão de obra exclusiva, exceto os engenheiros e o eletricista, cujas funções não necessitarão de prestação de serviço com exclusividade, é o seguinte:

4.6.1. Engenheiro Eletricista - CBO 2143-15;

4.6.2. Engenheiro Civil – CBO 2142-15;

4.6.3. Eletricista - CBO 7156-15;

4.6.4. Auxiliar de Manutenção Predial - CBO 5143-10;

4.6.5. Oficial de Manutenção Predial - CBO 5143-25.

#### 4.7. Qualificações técnicas

4.7.1. Atender os termos definidos no art. 67 da Lei no. 14.133/21, devendo dispor de:

4.7.1.1. Declaração da Licitante, sob assinatura do Representante da empresa, de que, sendo vencedora da Licitação, em até 30 (trinta) dias corridos após a assinatura do Contrato, apresentará à Contratante documentação que comprove o registro, junto ao CREA/RO, da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) (art. 1º da Lei nº 6.496/1977).

4.7.1.2. Registro ou inscrição da Licitante na entidade profissional competente (CREA), em plena validade, comprovando estar apta ao desempenho das atividades pertinentes e compatíveis com o objeto da presente Licitação, conforme art. 59, da Lei nº 5.194, de 24 de dezembro de 1966.

4.7.1.3. Declaração da Licitante de que dispõe de aparelhamento e o pessoal técnico adequados, suficientes e disponíveis para a realização do objeto do Contrato, bem como disponibilizará a qualificação de cada um dos membros da equipe técnica que se responsabilizará pelos trabalhos.

4.7.1.4. Os profissionais indicados pela Contratada para fins de comprovação de capacitação técnico-profissional deverão participar do serviço objeto da licitação, admitindo-se, durante a execução contratual, a substituição por profissionais de experiência equivalente ou superior, desde que aprovada pela Contratante, conforme determina, em seu art. 67, § 6º, da Lei nº 14.133/21.

4.7.1.5. Comprovação de que a licitante possui em seu quadro de funcionários, na data da licitação, pelo menos 01 (um) profissional de nível superior apto a desenvolver as atividades relacionadas com o objeto da licitação, para atuar como Responsável Técnico no Contrato, mediante apresentação da Certidão de Registro de Pessoa Física emitida pelo CREA da jurisdição do domicílio do profissional, ou uma declaração do profissional comprometendo-se a prestar o serviço caso a licitante seja vencedora.

4.7.1.6. No mínimo 01 (uma) Certidão de Acervo Técnico (CAT) Atestado de Capacidade Técnica, emitida e registrada pelo CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia -, expedidos por pessoas jurídicas de direito público ou privado, que atestem aptidão para o desempenho da atividade, compatível em características e prazo com o objeto a ser contratado, comprovando que a licitante tenha realizado manutenção predial com a capacidade mínima especificada no termo de referência.

#### 4.8. Habilitação jurídica

4.8.1. estar em consonância com os termos do art. 66 da Lei no. 14.133/21.

#### 4.9. Qualificação econômico-financeira

4.9.1. estar em consonância com os termos do art. 69 da Lei no. 14.133/21.

#### 4.10. Regularidade Fiscal e Trabalhista

4.10.1. estar em consonância com os termos do art. 68 da Lei no. 14.133/21.

4.11. As exigências especificam minimamente as necessidades de serviços e projetam um patamar aceitável à uma boa execução.

## 5. Levantamento de Mercado

### 5.1. Levantamento de mercado

5.1.1. Relativamente à manutenção predial, por ser uma atividade recorrente em órgãos públicos e empresas privadas, observa-se que existem empresas especializadas do setor, prontas para fornecer serviços alinhados com as soluções adotadas pela Administração.

5.1.2. Enquadramento do bem e serviço a ser contratado como bem e serviço comum.

5.1.2.1. Os padrões de desempenho e qualidade dos serviços a serem contratados podem ser objetivamente definidos pelo ato convocatório, por meio de especificações usuais do mercado e enquadram-se nos pressupostos do Decreto nº 9.507, de 2018, constituindo-se em atividades materiais acessórias, instrumentais ou complementares à área de competência legal do órgão licitante, não inerentes às categorias funcionais abrangidas por seu respectivo plano de cargos.

5.1.2.2. A prestação dos serviços não gera vínculo empregatício entre os empregados da Contratada e a Administração Contratante, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta.

5.1.2.3. Os serviços a serem contratados deverão ser prestados de forma contínua, visto que, pela sua essencialidade, visam atender à necessidade pública de forma permanente e contínua, por mais de um exercício financeiro, assegurando a integridade do patrimônio público ou o funcionamento das atividades finalísticas do órgão ou entidade, de modo que sua interrupção possa comprometer a prestação de um serviço público ou o cumprimento da missão institucional.

### 5.2. Solução a contratar

5.2.1. A equipe técnica fundamentou sua busca pelo modelo de contratação ideal com a premissa primordial de assegurar a plena operacionalidade das instalações da Polícia Federal. Tal enfoque adquire particular importância, uma vez que a instituição desempenha um papel crucial na segurança pública, demandando uma presença constante e ininterrupta.

5.2.2. Para o atendimento da demanda especificada, foram levantadas as seguintes alternativas:

5.2.1.1. **Alternativa 1:** contratação em separado de postos de trabalho, materiais e serviços.

Nesse modelo, a Administração contrata uma empresa para fornecimento dos postos de trabalho, outra empresa(s) para fornecimento do material e outra empresa(s) para fornecimento de serviços (eventuais e especializados).

5.2.1.2. **Alternativa 2:** contratação de uma única empresa para o fornecimento de postos de trabalho, materiais e serviços.

Nesse modelo, a Administração contrata a prestação de serviços técnicos de manutenção predial, em parte mediante alocação de postos de trabalho, em parte por meio de fornecimento de serviços sob demanda (a serem realizados por mão de obra não residente), e prevendo também o fornecimento de materiais, pela contratada, para a execução de todos os serviços.

5.2.1.3. Escolha da solução

#### **a) Análise da alternativa 1:**

No contexto das contratações públicas, o processo de contratação é frequentemente moroso e oneroso, devido à necessidade de envolvimento de diversos setores. Além disso, para a manutenção predial, a contratação de vários fornecedores revela-se ineficiente.

Isso ocorre porque, para realizar um mesmo serviço, torna-se necessário envolver fornecedores distintos, resultando na dependência de múltiplas partes para a conclusão de uma intervenção. Para ilustrar, no reparo de um simples vazamento em uma tubulação, pode ser exigido o envolvimento da empresa responsável pela mão de obra e da empresa fornecedora do material. Isso pode levar à ociosidade da mão de obra enquanto se aguarda a disponibilização do material por outra empresa. Além disso, em casos de problemas na execução do serviço, as empresas podem se eximir de responsabilidades, culpando uma à outra, o que acarreta uma série de contratemplos.

Adicione-se a isso a necessidade de realizar diversos procedimentos administrativos, como a condução de várias licitações e a gestão de inúmeros contratos. Essa complexidade compromete significativamente a capacidade operacional do órgão.

Nesse sentido, cabe transcrever o voto da Ministra Ana Arraes no Acórdão 3334/2015-Plenário:

*“27. No caso concreto, a SMPE/PR previu a contratação de praticamente todos os serviços de manutenção predial, a serem prestados por uma única empresa. Sob ponto de vista administrativo, não há dúvida de que o critério adotado traz grandes vantagens, pois evita o excesso de procedimentos administrativos, tais como a realização de diversas licitações e a gestão de inúmeros contratos. Não vejo razão, por exemplo, no fatiamento de manutenção predial por força de especialização de segmentos econômicos, tais como, serviços hidráulicos, elétricos, manutenção de gerador, manutenção de nobreak, elevadores, ar condicionado, dentre outros. Ao contrário, a iniciativa privada costuma trabalhar com empresas especializadas na gestão de condomínios, cujo objetivo é o perfeito funcionamento de todo o sistema de forma integrada.” Grifo Nosso.*

Por esse motivo, a alternativa 1 não se configura como solução viável, pois apresenta falhas críticas que comprometem sua efetividade no atendimento às necessidades da Polícia Federal.

#### **b) Análise da alternativa 2:**

A prestação unificada de serviços não apenas assegura uma integração eficiente, mas também elimina a complexidade decorrente da participação de múltiplos fornecedores na execução de um mesmo serviço. Essa abordagem minimiza contratemplos de variada natureza, assegurando um atendimento mais eficaz às demandas sem prejudicar a funcionalidade das instalações prediais.

Além disso, tal metodologia oferece consideráveis vantagens à Administração, ao reduzir substancialmente a carga de procedimentos administrativos. Evita-se, assim, a necessidade de conduzir múltiplas licitações e gerenciar inúmeros contratos, simplificando significativamente a gestão operacional.

Nesse contexto, a alternativa 2 é o modelo que se destaca como mais propício para assegurar o funcionamento integral das instalações, através da implementação do formato que abrange os Postos de Trabalho, Materiais e Serviços (PT + MAT + S), com a característica peculiar de ter todos os serviços fornecidos por uma única empresa. É importante registrar que esse modelo é amplamente empregado na Polícia Federal, representando uma alternativa testada que se mostrou mais eficaz.

## **6. Descrição da solução como um todo**

6.1. Os serviços a serem contratados, conforme demonstrado no item "5. Levantamento de Mercado", são de natureza continuada, abrangendo "postos de trabalho com dedicação exclusiva de mão de obra", "materiais" e "serviços por demanda (eventuais e especializados)", enquadram-se na classificação de serviços comuns de engenharia e deverão ser licitados através da modalidade PREGÃO ELETRÔNICO, do tipo menor preço global, com agrupamento dos serviços, dispostos em itens, com todo o objeto adjudicado a um único licitante.

6.2. É legal a exigência de comprovação técnica-profissional e técnico-operacional relativa à execução de serviços de elevada representatividade no cômputo do valor global do objeto licitado (art. 18, inciso IX, da Lei 14.133/2021 e Súmula TCU 263).

- As exigências de capacidade técnica têm fundamento constitucional (art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal de 1988), sendo permitidas no processo licitatório quando forem imprescindíveis à garantia do cumprimento das obrigações e pertinentes em relação ao objeto licitado. (Acórdão 2934/2014-Plenário).

- A exigência de atestado para itens específicos, apesar de ser condição excepcional, fundamenta-se na relevância particular de determinados itens para a consecução da manutenção predial. (Acórdão 2079/2014-Plenário).

- As exigências de habilitação devem guardar proporcionalidade com a dimensão e a complexidade do objeto licitado, de modo a proteger a Administração Pública de interessados inexperientes ou incapazes para prestar o serviço desejado. (Acórdão 4914/2013-Plenário).
- É possível a Administração exigir algum tipo de comprovação de aptidão técnica em itens que, apesar de baixa representatividade no orçamento, podem influir no resultado esperado da prestação do serviço a ser contratado. (Acórdão 342/2012-Plenário).
- A vistoria técnica, quando necessária, pode ser realizada por qualquer preposto da licitante, desde que possua conhecimento técnico suficiente para tanto, ou até mesmo ser terceirizada para profissional competente, a fim de ser ampliada a competitividade do procedimento licitatório. (Acórdão 2672/2016- Plenário).

- Para fins de habilitação técnica, os atestados apresentados devem não apenas demonstrar uma situação de fato, mas, necessariamente, uma situação fática que tenha ocorrido em conformidade com a lei e com o contrato social. (Acórdão 642/2014- Plenário).

- A exigência de comprovação de capacidade técnico-operacional deve guardar pertinência com o objeto licitado, inserindo-se na esfera da discricionariedade da Administração. (Acórdão 6846/2011-Plenário).

6.3. A contratação implementará, de forma adequada, a planificação, execução e supervisão contínua dos serviços, de forma a obter uma operação correta e eficaz, realizando os serviços de forma meticulosa e constante, mantendo sempre, em perfeita ordem, todas as dependências do CONTRATANTE.

#### **6.4. Serviços de manutenção preventiva, corretiva e emergencial**

6.4.1. Os engenheiros civil e eletricitista serão os responsáveis pela condução dos serviços, confecção de relatórios, gestão da equipe, elaboração de orçamentos, laudos, planejamento dos serviços, cronogramas e supervisão da execução dos serviços em que se fizer necessária a presença do respectivo profissional. Organizarão as prioridades das ordens de serviço de manutenção corretiva, assim como analisará o tempo de serviço e gastos de materiais para criação de estatísticas que auxiliarão na organização das manutenções preventivas e preditivas.

6.4.2. Equipe Fixa - Executarão serviços de manutenção, substituindo, trocando, limpando, reparando e instalando peças, componentes e equipamentos. Executarão as manutenções preventivas e corretivas nas instalações e sistemas, verificando as ações necessárias ao cumprimento do objeto do contrato e executando as rotinas de manutenção, conforme PMOC a ser elaborado pela empresa contratada, seguindo as diretrizes que serão estipuladas no Termo de Referência.

#### **6.5. Serviços eventuais sob demanda**

6.5.1. São serviços executados sob demanda específica e que visam ao atendimento de necessidades que extrapolam os planos de manutenção preventiva e corretiva executada pela equipe residente.

6.5.2. Ainda que sejam serviços eventuais, são indispensáveis à manutenção predial. Por se tratarem de serviços por demanda, e por serem serviços que envolvem algumas particularidades técnicas, a execução dos mesmos poderá ser subcontratada, desde que atendidas todas as condições legais, e mediante autorização do CONTRATANTE. A subcontratação dos serviços não isentará a CONTRATADA de suas responsabilidades.

6.5.3. A contratação será por meio de demanda, uma vez que são serviços de natureza eventual, não havendo, com isso, necessidade de manter equipe residente para execução dos mesmos. Ademais, a prestação desses serviços por meio de demanda resultará em economia para a Administração, uma vez que o atendimento será mais rápido e eventual necessidade de apoio técnico a esses profissionais será suprida pela equipe residente.

#### **6.6. Serviços Especializados sob demanda**

6.6.1. Serviços Especializados, necessários para a manutenção dos grupos geradores, hardware do controle de acesso, subestação, dedetização, objetos deste contrato, e que deverão ser executados ou subcontratados pela CONTRATADA, sob demanda, durante a vigência contratual, e cujo pagamento será efetuado em conformidade com os preços constantes da planilha de serviços especializados vinculados a proposta da contratada, consoante estipulado no Termo de Referência.

6.6.2. A subcontratação de serviços especializados e complexos permite a participação de um número maior de empresas na licitação, aumentando a competitividade, possivelmente reduzindo os custos de execução e reduzindo os riscos de uma licitação deserta, já que existe um número reduzido de empresas que detêm expertise para realizar tais serviços em conjunto.

6.6.3. A subcontratação das manutenções preventivas, preditivas e corretivas de equipamentos complexos permite não apenas a economia financeira, pois a adição de um posto de trabalho em tempo integral de profissionais para manter cada um dos sistemas citados tornaria os custos trabalhistas mais dispendiosos, além de ter que incluir eventuais equipamentos de uso dedicado, do que a subcontratação de uma empresa especializada que conta com tal (is) profissional(is) e pode manter um salário adequado, inclusive maior do que o pago pela Administração Pública, ao atender vários equipamentos daquele tipo, com o mesmo colaborador e com os mesmos equipamentos.

6.6.4. Ainda nesse sentido, tais profissionais, ao executarem manutenções preventivas, preditivas e corretivas em vários equipamentos similares de diferentes instalações, adquirem expertise técnica, muito relevante e necessária, ao lidar com equipamentos de alta complexidade, de marcas e modelos distintos e em diferentes situações e condições técnicas. Adicionalmente, criar postos específicos para cada um desses serviços, além de demandar maiores custos de pessoal, certamente criaria um problema de mercado para as pequenas empresas, pois as mesmas teriam muita dificuldade em dispor de profissionais tão qualificados em diferentes áreas, e o custo de contratação destes para execução de manutenção em apenas uma instalação torna o mesmo inviável, deixando ociosa a mão de obra especializada.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Para definição da demanda de serviços e dos quantitativos a serem contratados, foram consideradas as estruturas físicas das Unidades e a previsão de suas necessidades de manutenção, além das especificações constantes no Manual de Manutenção de Obras Públicas-Edificações, da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação, do Ministério do Planejamento.

7.2. O método utilizado para quantificar a contratação considerou a frequência de manutenções preventivas, corretivas, emergenciais, sob demanda e especializada, lembrando que, caso haja coincidência de datas, a manutenção corretiva e a emergencial podem ser realizadas juntamente com a preventiva.

7.2.1. Considerando que, em diversas atividades a serem executadas, será indispensável a participação simultânea de duas pessoas, estimou-se que, para que ocorra a adequada e plena fruição dos serviços contratados, serão necessários **5 (cinco) postos de trabalho continuados**, com jornada diária de segunda a sexta-feira, totalizando **40 (quarenta) horas semanais**, destinados aos cargos elencados no item 4.7 deste documento. A equipe operacional será coordenada por **1 (um) engenheiro civil** e **1 (um) engenheiro eletricista**, os quais deverão estar à disposição do contrato pelo período de **16 (dezesesseis) horas mensais cada**, sendo responsáveis pela elaboração de relatórios técnicos, laudos, pareceres, cronogramas de execução e demais documentos técnicos inerentes à gestão e fiscalização dos serviços. Adicionalmente, para atendimento das demandas específicas relacionadas às instalações elétricas, manutenção preventiva e corretiva, adequações técnicas e demais intervenções que exijam conhecimento especializado, será prevista a **utilização de 1 (um) profissional eletricista, com carga horária estimada de 30 (trinta) horas mensais**, atuando exclusivamente em atividades compatíveis com sua formação e atribuições profissionais, sempre que houver necessidade técnica devidamente justificada no âmbito da execução contratual.

7.2.2. Para os serviços especializados, considerou-se as periodicidades recomendadas pelos fabricantes, além das práticas usuais de mercado por natureza do serviço.

7.2.3. Para os serviços eventuais, considerou-se o histórico das manutenções já realizadas, além de estimativas de quantidades baseadas nos sistemas implantados nas edificações.

7.2.4. Para os materiais, os valores foram estimados com base no histórico de utilização da SR/PF/RO, e serão fornecidos pela contratada sempre que necessários para a realização dos serviços, devendo a SR/PF/RO efetuar o ressarcimento dos valores nos moldes a serem propostos no Termo de Referência.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$): 2.590.869,55**

8.1. Considerando tratar-se de serviço comum de engenharia, a definição do valor estimado da contratação foi baseada no Decreto nº 7983 /2013, respeitando a IN SEGES/ME Nº 91/2022 e conforme o caso a IN 5/2017, mediante um único item detalhado da seguinte forma:

ITEM 1 - Serviços de manutenção predial preventiva e corretiva dos sistemas elétricos, hidráulicos, hidrossanitários, dos equipamentos e das instalações da Sede da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia e de suas Descentralizadas, com o fornecimento de mão de obra, material e equipamentos necessários e adequados à execução dos serviços, por 24 meses.

1.1 - EQUIPE RESIDENTE: Serviços de manutenção predial preventiva, preditiva e corretiva, com dedicação exclusiva de mão de obra.

1.2 - EQUIPE NÃO RESIDENTE: Serviços técnicos sem dedicação exclusiva de mão de obra.

1.3 - SERVIÇOS DIVERSOS SOB DEMANDA - Serviços eventuais de manutenção predial SOB DEMANDA.

1.4 - SERVIÇOS ESPECIALIZADOS SOB DEMANDA - Serviços especializados de manutenção predial SOB DEMANDA.

1.5 - MATERIAIS SOB DEMANDA, a serem fornecidos pela CONTRATADA para manutenção predial da Sede e Unidades Descentralizadas da SR/PF /RO.

8.2. Para o fornecimento de materiais/peças, foi estabelecido como referência a tabela de insumos do SINAPI sem desoneração - Unidade da Federação: Rondônia - 03/2026, bem como as seguintes tabelas referenciais oficiais:

8.2.1. SBC (PVO - Porto Velho) - 04/2026;

8.2.2. SICRO 3 (Rondônia) - 01/2026;

8.2.3. SIURB - 01/2026;

8.2.4. CPOS/CDHU - 04/2026;

8.2.5. ORSE - 02/226;

Nesse contexto, é relevante mencionar o voto da Ministra Ana Arraes no Acórdão 1238/2016-Plenário, que tratava da análise de uma contratação de serviços de manutenção com o fornecimento de materiais:

*"10. Cito, como exemplo, a contratação de serviços de manutenção veicular. Não é razoável que se exija da Administração o detalhamento, em edital, das centenas, milhares de peças utilizadas em um veículo, quando se sabe antecipadamente, de forma empírica, que apenas algumas delas serão utilizadas com uma certa frequência; outras, provavelmente não serão exigidas durante a vigência do contrato. Não vejo razoabilidade, da mesma forma, em se exigir que o servidor público que elabora o termo de referência possua conhecimentos plenos de todas as peças de um veículo, especialmente ao se considerar os inúmeros modelos existentes no mercado.*

*11. Racionalizando esses procedimentos, a Administração licita e contrata com o mesmo fornecedor, de forma conjunta, o serviço de manutenção e as peças de reposição que se fizerem necessárias. **Nesses casos, as peças são pagas com base nas tabelas de concessionárias autorizadas, sobre as quais incidem descontos ofertados na licitação.** Repita-se, a Administração não elabora estimativa de forma detalhada das peças a serem utilizadas e delas não realiza pesquisas de preços. O pressuposto básico é de que os licitantes têm pleno conhecimento do mercado e condições de apresentarem suas cotações, sem qualquer prejuízo. Nesses casos, ainda que não exista expressa previsão legal, a adjudicação é feita com base no maior desconto." **Grifo nosso.***

8.3. Para os serviços especializados, precipuamente devido às peculiaridades e singularidades de cada sistema, não foi possível encontrar valores em sistemas oficiais. Dessa maneira, fez-se necessário realizar solicitações de orçamentos e/ou cotações de preços a diversos fornecedores para cada um dos serviços planejados, conforme previsto no Art. 6º do Decreto nº 7983/2013. Foram informados o escopo planejado e o parque instalado, a fim de balizar coerentemente a análise pelos fornecedores. O documento “Pesquisa de Preço” demonstra detalhadamente todas as pesquisas realizadas.

8.4. Os salários dos profissionais da Equipe Residente utilizados pela Administração para estimativa e composição de custos e formação de preços são os constantes nas Convenções Coletivas do SINTELPES/RO, com o seguinte número de registro no MTE RO000003/2025, para o auxiliar de manutenção e o oficial de manutenção.

8.5. Resumidamente, os valores estimados para fins de análise preliminar da viabilidade da contratação são:

<b>ITEM 1</b> - Serviços de manutenção predial preventiva e corretiva dos sistemas elétricos, hidráulicos, hidrossanitários, dos equipamentos e das instalações da Sede da Superintendência Regional de Polícia Federal em Rondônia e de suas Descentralizadas, com o fornecimento de mão de obra, material e equipamentos necessários e adequados à execução dos serviços. (Equipe Permanente + Serviços Eventuais + Materiais), por <b>24 meses</b> .								
SUBITEM	DESCRIÇÃO	POSTO	Localidade	Quantidade	Preço UNITÁRIO (mensal) (R\$)	Preço MENSAL (R\$)	Preço ANUAL (R\$)	Preço Global em 24 meses (R\$)
1.1	<b>Serviços EQUIPE RESIDENTE com dedicação exclusiva de mão de obra</b>	Oficial de Manutenção	Porto Velho	1	11.679,58	11.679,58	140.155,01	280.310,02
		Oficial de Manutenção	Ji-Paraná	1	11.732,05	11.732,05	140.784,63	281.569,26
		Oficial de Manutenção	Guajará-mirim e Vilhena	2	11.855,84	23.711,68	284.540,16	569.080,33



		Auxiliar de Manutenção	Porto Velho	1	7.379,40	7.379,40	88.552,78	177.105,55
		Valor dos Postos				54.502,71	654.032,58	1.308.065,16
1.2	Serviços EQUIPE NÃO RESIDENTE - sem dedicação exclusiva de mão de obra	Engenheiro Civil, Engenheiro Eletricista e Eletricista	Porto Velho, Ji-Paraná, Guajará-mirim, Vilhena e Pimenta Bueno	Valor com BDI	7.679,29	92.151,48	184.302,96	
1.3	Serviços DIVERSOS sob demanda			Valor com BDI	13.100,60	157.207,20	314.414,40	
1.4	Serviços ESPECIALIZADOS sob demanda			Valor com BDI	16.688,84	200.266,12	400.532,24	
1.5	Fornecimento de MATERIAIS sob demanda			Valor com BDI	15.981,45	191.777,40	383.554,80	
Valor da Contratação do ITEM 1 em R\$						107.952,90	1.295.434,78	2.590.869,55

8.6. Cabe aqui ressaltar que o valor dos itens "Serviços sob demanda" e "Materiais sob demanda", ao longo do contrato, serão sob demanda, ou seja, à medida da necessidade de sua utilização e, dessa forma, os valores acima estão estabelecidos em ordem de estimativa.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Considerando que a regra a ser observada pela Administração nas licitações é a do parcelamento do objeto quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, conforme disposto na alínea d, inciso V do Art. 40 da Lei nº 14.133/2021. No parcelamento formal é imprescindível que a divisão do objeto seja técnica e economicamente viável e não represente perda de economia de escala (Súmula 247 do TCU). O órgão licitante poderá dividir a pretensão contratual em itens ou em lotes (grupo de itens), quando técnica e economicamente viável, visando maior competitividade.

9.2. Neste sentido, registra-se que o **Acórdão TCU nº 1.238/2016 – Plenário** reconhece, em premissas gerais sobre contratações de manutenção, que não existe determinação legal para “dividir o objeto” apenas para ampliar participação de micro e pequenas empresas, e que o tratamento diferenciado somente se aplica quando vantajoso e sem prejuízo ao conjunto/complexo do objeto, destacando que o parcelamento pode trazer aumento de custos administrativos (gestão de múltiplos contratos, renovações, prorrogações, repactuações, pagamentos etc.).

9.2.1. No mesmo **Acórdão 1.238/2016**, a Relatora ressalta que não se vislumbra ganho na divisão do objeto quando isso atende apenas ao interesse do particular e pode aumentar custos administrativos, registrando que, após deliberação do TCU no **Acórdão 1.214/2013 – Plenário**, a Administração, como regra, passou a evitar múltiplos contratos, mesmo para serviços distintos ou em locais diversos, justamente pelos ônus de gestão e riscos de descontinuidade. Por oportuno, consigna-se que o Acórdão TCU nº 1.214/2013 – Plenário decorre de representação voltada à melhoria de procedimentos de licitação e execução de contratos de serviços contínuos, fruto de grupo de estudos interinstitucional (TCU/MP /AGU e outros), com recomendações para aprimorar a governança e reduzir ineficiências e riscos na gestão contratual, o que reforça a racionalidade administrativa de evitar fragmentação excessiva de contratos continuados.

9.2.2. Frise-se que a unificação reduz custos transacionais relevantes para a Administração: um único procedimento licitatório, um único contrato, uma única governança de fiscalização/gestão, um único fluxo de repactuação/reajuste e menor risco de descontinuidade por rescisões parciais.

9.3. Diante do exposto nos parágrafos anteriores, a análise das soluções estudadas evidenciou que a melhor solução é não admitir parcelamento formal, já que a execução do serviço deve ser integralmente feita pela contratada para que o objeto tenha a garantia de eficácia e o controle das atividades realizadas.

9.3.1. Não seria viável parcelar os componentes ou etapas relacionadas a manutenção preventiva e corretiva das instalações e respectivos sistemas de modo a ter mais de um prestador na prestação dos serviços. A responsabilidade pelo objeto e sua garantia serão deveres de um único contratado, assim como é a anotação de responsabilidade técnica, junto ao conselho regional profissional.

9.3.2. Para um cumprimento eficaz, o objeto do contrato deverá ser adjudicado a um único licitante, tendo em vista a interdependência entre os serviços de manutenções (preventiva e corretiva) com o eventual fornecimento de peças e materiais. Ainda, a contratação mediante um único item tem a função de evitar que um fornecedor tenha a possibilidade de transferir a responsabilidade, quanto a defeitos porventura apresentados, a outrem.

9.3.3. O parcelamento traria discontinuidades perigosas à eficácia dos serviços de manutenção, ou conforme aludido por Fernandes, 2010: “Na comparação parcelamento x solução integrada evidenciada nesse estudo, aduz-se que a sistemática do gerenciamento integrado vem sendo absorvida como a de melhor vantagem, uma vez que além de representar avanço de gestão, controle e redução de gastos, e permitir a unicidade de objeto, suprime problemas de continuidade dos serviços contratados, garantindo-lhes a um só tempo celeridade, harmonia, equilíbrio e revisão dos atos.”. Portanto, para a unicidade do objeto, ou seja, para a perfeita execução da manutenção dos sistemas, fica ineficiente o parcelamento da contratação.

9.3.4. Ressalta-se que a contratação dos serviços sob demanda separado do fornecimento eventual de peças e materiais não é uma alternativa tecnicamente vantajosa. Uma vez que há a necessidade de se manter o gerenciamento conjunto e a unicidade/padronização de procedimentos e serviços relativos à manutenção das instalações prediais e afins. Além disso, a aquisição de materiais e peças é essencial e imprescindível à execução dos serviços de manutenção dos equipamentos e instalações, já que o serviço continuado de manutenção é muito dinâmico, principalmente as corretivas, e a empresa contratada deverá providenciar a aquisição das peças na urgência que cada situação exigir.

9.3.5. O escopo cobre unidades em diferentes localidades e um parque instalado diversificado (instalações elétricas complexas, subestações, geradores, sistemas de segurança e combate a incêndio, etc.), exigindo coordenação, planejamento e logística unificados. A centralização de gestão técnica (supervisão) e a padronização de rotinas/relatórios favorecem eficiência, rastreabilidade e controle do desempenho.

9.3.6. Assim, o modelo integrado foi escolhido porque a manutenção predial envolve serviços interdependentes e dinâmicos (preventiva/corretiva/emergencial e sob demanda) em múltiplas unidades, nos quais é comum uma intervenção depender simultaneamente de mão de obra, insumos e coordenação técnica. Ademais, a divisão em múltiplos contratos aumenta risco de “jogo de empurra” entre fornecedores (mão de obra x material x especializado) e pode gerar ociosidade e atrasos, sobretudo em ocorrências que exigem resposta rápida.

9.4. Ainda nesse íterim, buscando soluções que visem a ampliação da concorrência e economicidade do contrato, sem que haja perda da eficiência e unicidade do objeto, a solução alternativa postulada é a subcontratação de parte do objeto, conforme Art. 122 da Lei nº 14.133 /2021, quando da realização de uma única licitação, com todo o objeto adjudicado a um único licitante, mas havendo permissão para que a licitante vencedora subcontrate uma parte específica (parcelamento material). Assim, a execução dos serviços especializados, conforme exigências a serem detalhadas no Termo de Referência, poderão ser objetos de subcontratação, caso a empresa contratada não tenha o conhecimento técnico específico e avançado para realizar o serviço.

9.4.1. O Termo de Referência prevê a possibilidade de subcontratação parcial (até 40% do valor total do contrato) para serviços sob demanda especializados/eventuais, mantendo a responsabilidade integral da contratada e exigindo autorização/controle.

9.4.2. A subcontratação deve observar critérios objetivos de habilitação da subcontratada e ter justificativa técnica vinculada à natureza especializada da demanda, além de não haver transferência de responsabilidade técnica/contratual.

9.5. Por derradeiro, tendo por base, ainda que de forma análoga, o § 2º do art. 8º do Decreto nº 7.892/2013, deve-se evitar a contratação, em um mesmo órgão ou entidade, de mais de uma empresa para a execução de um mesmo serviço, senão vejamos:

*Art. 8º O órgão gerenciador poderá dividir a quantidade total do item em lotes, quando técnica e economicamente viável, para possibilitar maior competitividade, observada a quantidade mínima, o prazo e o local de entrega ou de prestação dos serviços.*

*§ 1º No caso de serviços, a divisão considerará a unidade de medida adotada para aferição dos produtos e resultados, e será observada a demanda específica de cada órgão ou entidade participante do certame.*

*§ 2º Na situação prevista no § 1º, deverá ser evitada a contratação, em um mesmo órgão ou entidade, de mais de uma empresa para a execução de um mesmo serviço, em uma mesma localidade, para assegurar a responsabilidade contratual e o princípio da padronização*

9.6. Conclui-se então que é, tecnicamente, bem mais recomendada a adjudicação por preço global para a prestação dos serviços técnicos nas condições previstas no Termo de Referência, para evitar perda da eficiência, de economia de escala e de unicidade do objeto. A solução da contratação indicada não acarretará prejuízo à competição entre os participantes da licitação, ao contrário de parcelamento de itens, que poderá acarretar riscos de interrupção parcial da execução dos serviços em caso de descumprimento contratual por qualquer uma das partes contratadas.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. A contratação vigente, objeto do contrato Nº 04/2022 - SR/PF/RO, será encerrada em 07 de março de 2026, ou até que se conclua o atual procedimento licitatório.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A contratação pretendida se alinha às diretrizes estratégicas da PF, contidas no Plano Estratégico 2024/2027 da Polícia Federal, aprovado pela Resolução CG/PF n.º 07, de 27 de Maio de 2024, contribuindo para que se atinjam os seguintes fatores críticos de sucesso: pessoal motivado, apoio logístico efetivo e credibilidade mantida.

11.2. Dentre os objetivos institucionais supracitados fixados no mesmo instrumento, figura a otimização dos serviços ao usuário/cidadão, objetivo este que será devidamente resguardado com a prestação dos serviços de manutenção.

11.3. Dentro do objetivo Institucional ainda temos:

*“Art. 11, IV, pessoas e estrutura: formar a polícia do futuro, moderna e inovadora.”*

11.4. Portanto, a contratação pretendida abrange vários aspectos da funcionalidade e estratégia do órgão, contribuindo inequivocamente para o atendimento da sua atividade fim.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Como benefícios resultantes desta contratação, espera-se manter a adequada conservação e a integridade das instalações e respectivos sistemas, evitar os possíveis transtornos e incidentes por falta de condições técnicas, minimizar as manutenções corretivas, aumentar o nível de segurança e garantir o correto funcionamento das unidades de Polícia Federal. Isso contribuirá para que a Polícia Federal em Rondônia desenvolva suas atividades administrativas e policiais, visando ao alcance dos seus objetivos institucionais.

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1. Iniciar os procedimentos para a licitação, bem como planejar a equipe de fiscalização.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A CONTRATADA deverá observar as diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos estabelecidos na Lei n.º 12.305, de 2010 – Política Nacional de Resíduos Sólidos e Resolução n.º 307, de 05/07/2002 do Conselho Nacional de Meio Ambiente – CONAMA, devendo ainda, quando for o caso adotar as práticas de sustentabilidade quando da prestação dos serviços contratados de acordo com os critérios da Instrução Normativa SLTI/MPOG n.º 01 de 19 /01/2010, em especial no tocante à:

14.1.1. Utilização de produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;

14.1.2. Respeito às Normas Brasileiras - NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre os resíduos sólidos;

14.1.3. Previsão da destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução CONAMA n.º 257, de 30 de junho de 1999.

14.2. Nos termos do Decreto n.º 2.783, de 1998, e Resolução CONAMA n.º 267, de 14/11/2000, é vedada a utilização, na execução dos serviços, de qualquer das Substâncias que Destroem a Camada de Ozônio – SDO - abrangidas pelo Protocolo de Montreal, notadamente CFCs, Halons, CTC e tricloroetano, ou de qualquer produto ou equipamento que as contenha ou delas faça uso, à exceção dos usos essenciais permitidos pelo Protocolo de Montreal, conforme artigo 1º, parágrafo único, do Decreto n.º 2.783, de 1998, e artigo 4º da Resolução CONAMA n.º 267, de 14 /11/2000.

14.3. A Contratada se responsabilizará administrativamente, civilmente e penalmente por qualquer dano causado pelo seu serviço ao meio ambiente, podendo, inclusive, responder perante a SR/PF/RO pelos eventuais prejuízos causados à instituição.

14.4. Na execução dos serviços, para as tarefas de limpeza, a Contratada deverá utilizar somente produtos biodegradáveis registrado no Ministério da Saúde, sendo proibida a utilização de substância classificadas como carcinogênicas, teratogênicas e mutagênicas, ou que venham causar danos ou corrosões nas instalações e equipamentos.

14.5. Ressalta-se que o descarte de peças, acessórios, equipamentos, deverá ser realizado pela CONTRATADA, sem ônus para o CONTRATANTE, e atender a todas as normas vigentes quanto a preservação do meio ambiente - Lei n.º 12.305, de 02 de agosto de 2010, que institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Com base em toda a análise apresentada neste Estudo Preliminar, concluímos que a contratação é viável, uma vez que a solução escolhida está disponível no mercado e atende às necessidades das Unidades da Polícia Federal em Rondônia.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**ICARO STEFANO DA NOBREGA SOUZA**

Membro da comissão de contratação



*Assinou eletronicamente em 14/05/2026 às 15:06:13.*

**MARCIO DOS SANTOS PINA SILVA**

Membro da comissão de contratação

**RAFAEL ALVES DE OLIVEIRA**

Membro da comissão de contratação



*Assinou eletronicamente em 14/05/2026 às 14:14:21.*